

**Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej w I półroczu 2008 roku, oraz zasady sporządzania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2008 roku.**

W imieniu Spółki Triton Development S.A., będącej podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej, pragniemy przedstawić Państwu szczegółowy opis działalności gospodarczej Grupy w I półroczu 2008 roku.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym półrocznym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), a także Rozporządzenie Ministra Finansów w zakresie regulacji dotyczących emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu, tj. „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych” z 19 października 2005 roku. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt. 3, w zakresie określonym (dla raportów rocznych) przez art. 95 ust. 6 tego rozporządzenia.

Poniżej przedstawiono opis podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym, w szczególności czynników i zdarzeń (w tym o nietypowym charakterze) mających w I półroczu 2008 roku znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągnięte przez nią wyniki. Ponadto niniejsze sprawozdanie zawiera opis istotnych czynników i zagrożeń, na które spółki z grupy są narażone, a także perspektyw rozwoju działalności w najbliższej przyszłości.

**1) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi.**

Bezpośrednim przedmiotem działalności Emitenta w 2008 roku jest działalność na rynku nieruchomości oraz działalność związana z prowadzeniem usług doradczych, księgowych i handlowych. W wyniku realizacji przyjętej w grudniu 2006 roku strategii polegającej na reorientacji w kierunku działalności deweloperskiej, z dniem 31 marca 2007 roku Emitent zbył udziały w Uni-Truck Sp. z o.o. i stał się właścicielem 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o. (RB 16/2007 z 02.04.2007 r.).

Największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej mają wyniki spółki zależnej działającej pod firmą Triton Development Sp. z o.o. Spółka ta posiada prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 16.954 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której od grudnia 2006 roku prowadzona jest budowa zespołu apartamentowo-usługowego TRITON PARK, obejmującego między innymi budowę 597 mieszkań. W 2007 roku Triton Development Sp. z o.o. rozpoczęła proces sprzedaży mieszkań (zawierania umów przedwstępnych) w inwestycji TRITON PARK. Do 30 czerwca 2008 r. zawarto umowy na sprzedaż 261 lokali.

W I półroczu 2008 roku w sprawozdaniu skonsolidowanym wykazano:

*Grupa Kapitałowa Triton Development*  
*Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2008 roku*

- Przychody ze sprzedaży w wysokości 64.681 tys. zł, wynik na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł 12.885 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem przychodów i kosztów projektu deweloperskiego, w oparciu o metodę procentową - według stopnia zaawansowania sprzedaży lokali oraz poniesionych nakładów. Przyjęta zasada wyceny kontraktów długoterminowych (na podstawie MSR 11), jest stosowana przez spółki z branży Emitenta i została szczegółowo opisana w wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 22.704 tys. zł i był w przeważającej części związany z wyegzekwowaniem środków z gwarancji dobrego wykonania wystawionej przez FortisBank na zabezpieczenie umowy z Warbud S.A. Szczegółowy opis postępowania w sprawie Warbud został zamieszczony w pkt 8 niniejszego sprawozdania.
- wynik z działalności finansowej w wysokości -32 tys. zł uwzględniający koszty obsługi kredytu inwestycyjnego wykorzystywanego na realizację inwestycji TRITON PARK przez Triton Development Sp. z o.o., jak również przychody z tytułu alokacji wolnych środków finansowych posiadanych przez Triton Development S.A.

W I półroczu 2008 roku Zarząd Emitenta koncentrował się na działaniach związanych z realizacją prowadzonych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów. Poparciem tych działań było nabycie kolejnej nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcjami usługowymi. W celu pozyskania środków na nowe inwestycje dokonano sprzedaży nieruchomości w Łodzi będącej w posiadaniu Grupy Kapitałowej. Nieruchomość ta znajdowała się na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną i obsługi technicznej, której nie przewiduje strategia rozwoju Emitenta. W związku z transakcją kapitały własne grupy uległy zwiększeniu o 9.665 tys. zł.

2) Dla spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na reorganizację przedmiotu działalności i wprowadzone rozwiązania organizacyjne w ramach Grupy Kapitałowej największy wpływ na obroty Grupy Kapitałowej mają transakcje spółki zależnej działającej pod firmą Triton Development Sp. z o.o.

Wśród osób zawierających umowy przedwstępne zakupu lokali przeważają osoby fizyczne, przy czym zawarto również umowy o znacznej wartości z podmiotami działającymi na podstawie prawa handlowego.

W I połowie roku 2008 roku Spółka zrealizowała największy obrót (jako strona kupująca) ze spółką Marbud – 53 485 tys. zł, co stanowiło 88 % ogólnej sumy obrotów spółki w I półroczu 2008 roku.

3) W I półroczu 2008 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Emitenta i innych spółek z Grupy Kapitałowej, w tym z akcjonariuszami, oraz umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

#### **I. Umowy zawarte lub obowiązujące Triton Development S.A.**

- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) Emitenta ze STU Ergo Hestia S.A.,

- umowy poręczeń kredytów i gwarancji bankowych udzielonych przez Bank Millenium S.A. - na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o. (W związku z wydaniem oświadczenia przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to wygasło w II kwartale 2008 roku).
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z Societe Generale i Rabo Bank

#### **Umowa ze spółką Uniwersbud S.A.**

Dnia 3 sierpnia 2007 roku Emitent zawarł umowę z Uniwersbud S.A. z siedzibą w Warszawie na wykonanie uzbrojenia terenu składającego się z ok. 150 działek o łącznej powierzchni ok. 19 ha, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Nieruchomość położona jest w Starej Wsi, ok. 20 km od centrum Warszawy. Umowa obejmuje wykonanie wszelkich prac w celu uzbrojenia terenu, tj. ogrodzenie terenu, doprowadzenie mediów do poszczególnych działek (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna i gazowa) oraz wykonanie dróg wewnętrznych, chodników, miejsc parkingowych i oświetlenia ulic osiedlowych. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy zostało określone na poziomie 5,8 mln zł netto. Termin realizacji umowy to 30 października 2008 roku.

Ponadto:

W dniu 11 stycznia 2008 roku Emitent złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej w dniu 13 lipca 2007 r. a dotyczącej nabycia przez Emitenta nieruchomości, składającej się z czterech działek o łącznej powierzchni 6,8 ha położonych przy jeziorze Malta w Poznaniu, za cenę 40.919 tys zł, w celu przeprowadzenia inwestycji obejmującej budowę kompleksu usługowego oraz kompleksu sportowego. Powodem odstąpienia od umowy, dokonanego zgodnie z zapisami tej umowy, były niesatysfakcjonujące wyniki analiz opłacalności i realności przedsięwzięcia określonego w umowie przedwstępnej sprzedaży prawa własności nieruchomości. Kaucja została Emitentowi zwrócona.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi został zamieszczony w pkt. 5 niniejszego sprawozdania.

#### **Poza powyższymi w I połowie 2008 roku Emitent zawarł następujące umowy:**

- warunkową zakupu nieruchomości w miejscowości Łomna Las – szczegółowy opis w pkt. 5 niniejszego sprawozdania.
- zakupu nieruchomości przy ul Francuskiej w Warszawie – szczegółowy opis w pkt. 13 niniejszego sprawozdania.

#### **Umowa ze spółką Uniwersbud S.A.**

Dnia 3 sierpnia 2007 roku Emitent zawarł umowę z Uniwersbud S.A. z siedzibą w Warszawie na wykonanie uzbrojenia terenu składającego się z ok. 150 działek o łącznej powierzchni ok. 19 ha, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Nieruchomość położona jest w Starej Wsi, ok. 20 km od centrum Warszawy. Umowa obejmuje wykonanie wszelkich prac w celu uzbrojenia terenu, tj. ogrodzenie terenu, doprowadzenie mediów do poszczególnych działek (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna i gazowa) oraz wykonanie dróg wewnętrznych, chodników, miejsc parkingowych i oświetlenia ulic osiedlowych. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy zostało określone na poziomie 5,8 mln zł netto. Termin realizacji umowy to 30 października 2008 roku.

## **II. Umowy zawarte lub obowiązujące Triton Development Sp. z o.o.**

- umowy ubezpieczeniowe (ubezpieczenie budowy) Triton Development Sp. z o.o. ze spółką Commercial Union TU S.A.
- umowa kredytowa na finansowanie projektu TRITON PARK przez Triton Development Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. do wysokości 100 mln zł,

### ***Umowa trójstronna z dnia 11 września 2007 r.***

W dniu 11 września 2007 r. Spółka zawarła trójstronną umowę przejęcia długu Spółki przez Triton Development S.A. Na podstawie ww. umowy zawartej pomiędzy Spółką, Triton Development S.A. oraz Andrzejem Szmagałskim, Triton Development S.A. przejął zobowiązanie pieniężne Triton Development Sp. z o.o. w stosunku do Andrzeja Szmagałskiego, w wysokości 60.000 tys. zł, płatne do 30 września 2007 roku.

Zobowiązanie to wynikało z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK. Z tytułu przejęcia ww. zobowiązania Triton Development Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2008 roku zobowiązana była do zwrotu na rzecz Triton Development S.A. zobowiązania, w wysokości 60.000 tys. zł. Zobowiązanie to zostało spłacone po w/w dacie bilansowej, a przed zatwierdzeniem sprawozdania za I półrocze 2008r.

### ***Umowa z Mace Polska Sp. z o.o.***

Dnia 2 października 2007 roku Triton Development Sp. z o.o. zawarła umowę z MACE Polska Sp. z o.o. na realizację osiedla mieszkaniowego TRITON PARK w formule Construction Management, obejmującej nadzór oraz koordynację realizacji inwestycji przez poszczególnych wykonawców. Wartość umowy wynosi 5,5 mln złotych. Wobec zawarcia nowej umowy z MACE Polska Sp. z o.o., dotychczasowa umowa z MACE Polska Sp. z o.o. jako Inwestorem Zastępczym przy realizacji TRITON PARK uległa rozwiązaniu.

### ***Umowa z F.U.H. MAR-BUD***

Dnia 26 listopada 2007 roku Spółka zawarła umowę z F.U.H. MAR-BUD na wykonie konstrukcji obiektu TRITON PARK w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194. Zgodnie z umową roboty budowlane prowadzone były od 1 grudnia 2007 roku do 30 września 2008 roku.

Wynagrodzenie dla wykonawcy obliczone zostało według tabeli cen jednostkowych oraz faktycznie wykonanych prac, szacowana wartość kontraktu wynosi ok. 56 mln PLN netto. Umowa przewiduje zapłatę wynagrodzenia w transzach adekwatnych do postępu prac. Umowa została zawarta na warunkach powszechnie stosowanych przy tego typu umowach.

**Ponadto po dniu bilansowym Triton Development Sp. z o.o. zawarła następujące znaczące umowy:**

***Umowa z P. Ostrowskim***

31 sierpnia 2008 roku Spółka zawarła z panem Wawrzyńcem Ostrowskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Instalatorstwo Sanitarne Wawrzyniec Ostrowski umowę na kompleksowe wykonanie systemu wszystkich instalacji wodnych i sanitarnych dla zespołu mieszkaniowo-usługowego Triton Park. Wartość umowy wynosi 22.822 tys. zł netto. Umowa przewiduje kary umowne w przypadku nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę w maksymalnej wysokości 20% wartości umowy.

***Umowa ze spółką Welet***

13 września 2008r. Spółka zawarła z Welet Sp. z o.o. z siedzibą w Maszewie umowę na wykonanie elewacji dla obiektu TRITON PARK. Wynagrodzenie ryczałtowe dla spółki Welet Sp. z o.o. zostało przez strony ustalone na poziomie 23.500.000 PLN netto. W przypadku zakończenia realizacji przez Welet Sp. z o.o. prac budowlanych w terminie określonym w ww. umowie, spółce Welet Sp. z o.o. przysługiwać będzie dodatkowa premia w wysokości 500.000 PLN netto. Umowa przewiduje prawo naliczenia przez Triton Development Sp. z o.o. kar umownych w wysokości do 10% wartości umowy. Umowa przewiduje możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia przez Triton Development Sp. z o.o. szkody przewyższającej wysokość kar umownych.

**III. Umowy zawarte przez AS Motors Investment Sp. z o.o. (obecnie Triton Investment Sp. z o.o.)**

***Umowa ze spółką PLC Poland 22 Sp. z o.o.***

W dniu 28 stycznia 2008 r. spółka zawarła z PLC Poland 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (brak powiązań z Emitentem) umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi o powierzchni 7 ha oraz własności znajdującego się na niej budynku za łączną cenę netto 10267 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych aktywów w ramach grupy kapitałowej Emitenta wynosił 602 tys. PLN. W związku z powyższym kapitały własne grupy uległy zwiększeniu o 9.665 tys. PLN. W/w nieruchomość znajdowała się na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną i obsługi technicznej, której nie przewiduje strategia rozwoju Emitenta.

**IV. Umowy zawarte przez Triton Winnica Sp. z o.o.**

***Umowa na zakup nieruchomości***

Dnia 14 marca 2008 r. spółka. w wykonaniu umów warunkowych z dnia 14 lutego 2008 r. zawarła trzy umowy, na podstawie których TRITON WINNICA Sp. z o.o. nabyła nieruchomości składające się z dwóch działek o łącznej powierzchni 1,9 ha położone w rejonie WARSZAWA WINNICA, przy ul. Modlińskiej. Umowy zostały zawarte z sześcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi z Emitentem. Łączna wartość zawartych umów to 22.811,5 mln zł. Koncepcja przewiduje, że na w/w nieruchomości TRITON WINNICA Sp. z o.o. wybuduje osiedle wielorodzinne o powierzchni całkowitej ok. 50 tys. m<sup>2</sup>. Na zakup przedmiotowej nieruchomości spółka

TRITON WINNICA Sp. z o.o. wykorzystała środki pochodzące z emisji obligacji serii A, (RB nr 7/08 z dnia 13.03.2008r.).

### ***Umowa o prowadzenie Programu Emisji Obligacji***

W związku z zawarciem umów na zakup nieruchomości w miesiącu marcu 2008r. Spółka zawarła z Domem Maklerskim IDM S.A umowy na przeprowadzenie oferty emisji, o prowadzenie Programu Emisji Obligacji i o prowadzenie rejestru.

### **V. Umowy zawarte przez Triton Kampinos Sp. z o.o. (po dacie bilansu)**

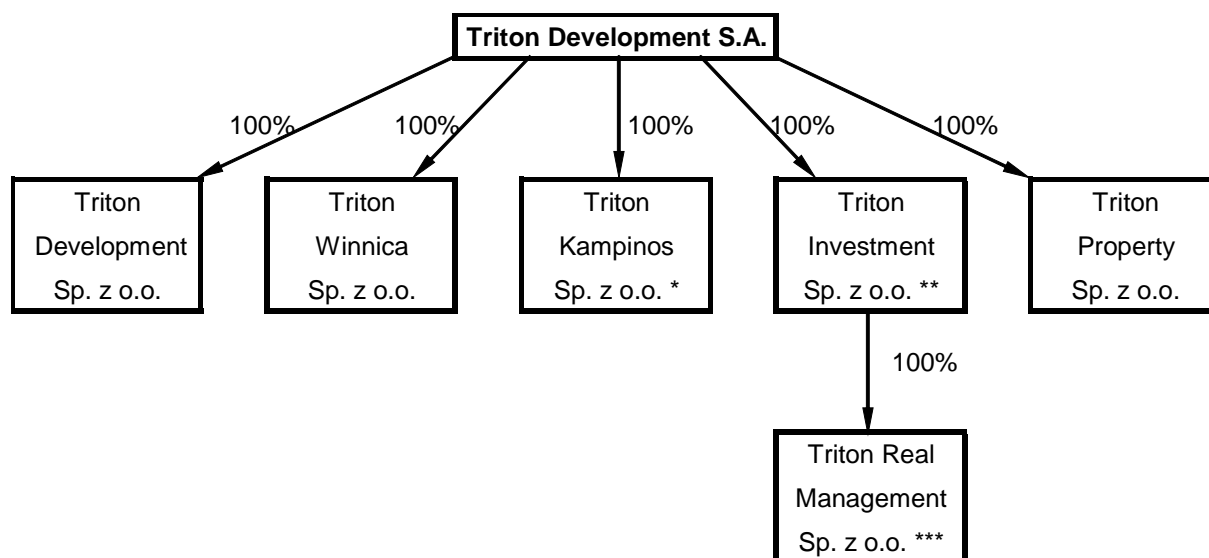
Realizując strategię prowadzeniu projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Triton Development S.A. - w dniu 9 września 2008 roku zawarła (w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 7 lipca 2008 roku) z Andrzejem Szmagałskim umowę, przenoszącą własność działki o powierzchni 26 ha, położonej w podwarszawskiej miejscowości Łomna Las i bezpośrednio sąsiadującej z Puszcza Kampinoską. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "TRITON KAMPINOS" o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 7 lipca 2008 roku Spółka Triton Development S.A. rozwiązała za porozumieniem stron warunkową umowę sprzedaży powyższej działki, zawartą z panem Andrzejem Szmagałskim w dniu 14 maja 2008r. (RB 10/2008 z 15.05.2008).

4) Obecne zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Triton Development S.A. jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi. Obecnie Emitent prowadzi działalność deweloperską oraz świadczy usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. W I półroczu 2008 roku Emitent zgodnie z przyjętą strategią prowadził działania związane z reorganizacją Grupy Kapitałowej. Powołane zostały nowe spółki celowe do realizacji poszczególnych projektów, jak również – dla ujednolicenia rozpoznawalności nazwy – podjęto uchwały o dokonaniu zmian nazw części spółek.

Na dzień 30 czerwca 2008 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

*Grupa Kapitałowa Triton Development*  
*Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2008 roku*

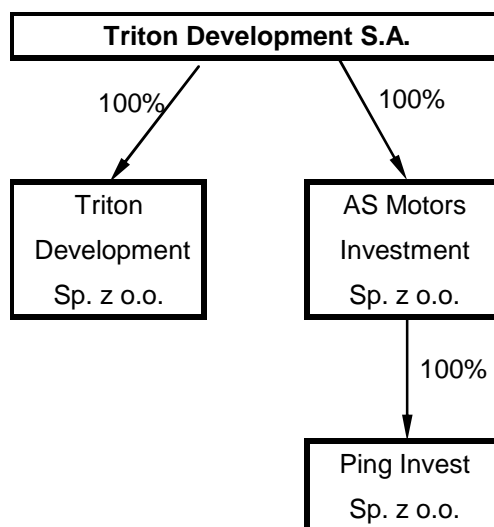


\* - spółka założona 26.06.2008r. - Spółka zarejestrowana w KRS 19 września 2008 roku.

\*\* - poprzednia nazwa: AS motors Investment Sp. z o.o. - zmiana nazwy i statutu przyjęta przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 czerwca 2008 roku, zmiana nazwy zarejestrowane w KRS w dniu 6 października 2008 roku

\*\*\* - poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o. - zmiana nazwy i statutu przyjęta przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 czerwca 2008 roku. zmiana nazwy zarejestrowana w KRS w dniu 25 lipna 2008 roku.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją – przedstawiał się następująco:



Spółka Triton Development Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską związaną z realizacją projektu inwestycyjnego TRITON PARK. Spółka ta podlega konsolidacji począwszy od 31 marca 2007 roku.

Przedmiotem działalności spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.) jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r.

Przedmiotem działalności spółki Triton Real Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Ping Invest Sp. z o.o.) jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości dzierżawionych lub stanowiących własność spółki. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r. W prezentowanym okresie spółka nie prowadziła działalności gospodarczej.

Przedmiotem działalności spółki Triton Winnica Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka została zawiązana w dniu 29 stycznia 2008 roku, a w dniu 26 lutego 2008 roku została zarejestrowana w KRS. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31 marca 2008 roku.

Spółka Triton Kampinos Sp. z o.o., została założona 26 czerwca 2008 roku. Do dnia zatwierdzenia sprawozdania za I półrocze 2008 roku. (według wiedzy Emitenta) nie została zarejestrowana w KRS. Spółka nie prowadzi działalności gospodarczej, zawarła umowę warunkową nabycia nie zabudowanej nieruchomości w miejscowości Łomna Las i przygotowuje projekt deweloperski. Spółka zostanie włączona do konsolidacji począwszy od sprawozdań za III kwartał 2008 roku.

Spółka Triton Property Sp. z o.o., założona 27 maja 2008r. i zarejestrowana w KRS 4 czerwca 2008r., w I półroczu nie prowadziła działalności gospodarczej. W II półroczu zrealizowane zostaną pierwsze obroty z tytułu najmu powierzchni komercyjnych. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 30 czerwca 2008 roku.

Na dzień 30 czerwca 2008 roku wartość majątku trwałego Grupy Kapitałowej wynosiła 22.469 tys. zł, z czego głównymi i znaczącymi składnikami były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 16.604 tys. zł.
- rzeczowe aktywa trwałe o wartości księgowej 3.855 tys. zł.

**5)** W I półroczu 2008 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody wynikające z działalności usługowej (związanej z realizacją projektu TRITON PARK) prowadzonej na rzecz spółki Triton Development Sp. z o.o.. Spółka ta od 31 marca 2007 roku jest spółką w 100% zależną od Emitenta. W I półroczu 2008 roku zrealizowano z tego tytułu obroty wysokości 3.103 tys. zł, i podlegał on wyłączeniom w sprawozdaniu skonsolidowanym. Warunki współpracy Emitenta ze spółką Triton Development Sp. z o.o. określa umowa z dnia 8 marca 2007 roku o świadczenie usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, obejmującej budowę 597 mieszkań w zespole apartamentowo-usługowym TRITON PARK. Umowa przewiduje zarządzanie przedsiębiorstwem spółki Triton Development Sp. z o.o. oraz prowadzenie wszelkich spraw tej spółki w zakresie nadzoru techniczno-inwestorskiego, księgowości oraz sprzedaży mieszkań. Szczegółowy opis umowy zamieszczono w punkcie 3 sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej Emitenta.

Dnia 31 marca 2007 roku Emitent w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 12 grudnia 2006 roku (szczegółowy opis w raportach bieżących 18/2006 i 20/2006 z dnia 12.12.2006r.) nabył 100% udziałów w kapitale zakładowym Triton Development Sp. z o.o. za cenę 1,5 mln zł na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z



Andrzejem Szmagalskim. Emitent nabył udziały ze środków własnych. Ponadto w dniu 11 września 2007 r. Emitent zawarł trójstronną umowę przejęcia długu spółki Triton Development Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Triton Development Sp. z o.o. oraz Andrzejem Szmagalskim, Emitent przejął zobowiązanie pieniężne Triton Development Sp. z o.o. w stosunku do Andrzeja Szmagalskiego, w wysokości 60.000 tys. zł, płatne do 30 września 2007 roku. Zobowiązanie to wynikało z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK. Z tytułu przejęcia ww. zobowiązania Triton Development Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2008 roku zobowiązana była do zwrotu na rzecz Triton Development S.A. zobowiązania, w wysokości 60.000 tys. zł. Zobowiązanie to zostało spłacone po w/w dacie bilansowej, a przed zatwierdzeniem sprawozdania za I półrocze 2008r.

W I półroczu 2008 roku spółka zależna działająca pod firmą Triton Winnica Sp. z o.o. wyemitowała 240 obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej i wynoszącej 100.000 zł za sztukę. Łączna wartość emisji to 24 mln zł. W dniu 13 marca 2008 roku Triton Development S.A. w trybie imiennej oferty objął 100% emitowanych obligacji. Funkcję oferującego pełnił Dom Maklerski IDM S.A., z którym zostały zawarte stosowne umowy o prowadzenie Programu Emisji Obligacji i o prowadzenie rejestru. Obligatariuszem wszystkich emitowanych akcji został Triton Development S.A., przy czym objęcie obligacji nastąpiło w całości za gotówkę ze środków własnych Emitenta. Obligacje zostały wyemitowane jako zdematerializowane, niezabezpieczone. Dzień wykupu ustalono na 30 marca 2012 roku, z możliwością wcześniejszego wykupu na żądanie Triton Winnica Sp. z o.o. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na zakup niezabudowanej nieruchomości położonej w rejonie WINNICA dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w rejonie ulicy Modlińskiej, o łącznej powierzchni 1,9 ha, przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 06/08 z 14 lutego 2008 roku.

### **Zdarzenia po dacie bilansu**

Realizując strategię prowadzeniu projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Triton Development S.A. w dniu 9 września 2008 roku zawarła (w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 7 lipca 2008 roku) z Andrzejem Szmagalskim umowę, przenoszącą własność działki o powierzchni 26 ha, położonej w podwarszawskiej miejscowości Łomna Las i bezpośrednio sąsiadującej z Puszcą Kampinoską. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "TRITON KAMPINOS" o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 7 lipca 2008 roku Spółka Triton Development S.A. rozwiązała za porozumieniem stron warunkową umowę sprzedaży powyższej działki, zawartą z panem Andrzejem Szmagalskim w dniu 14 maja 2008r. (RB 10/2008 z 15.05.2008).

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł z panem Andrzejem Szmagalskim warunkową umowę sprzedaży działki o powierzchni 26 ha położonej pod Warszawą w

miejsowości Łomna Las, pod Puszczą Kampinoską. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta miała zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Nabycie aktywów miało nastąpić ze środków własnych Spółki. Umowa przewidywała, że część ceny sprzedaży (10.000 tys. zł) może zostać zapłacona w drodze potrącenia jeżeli Emitent zaoferuje objęcie 1.250.000 sztuk akcji Emitenta o wartości emisyjnej 8 złotych.

Realizując strategię prowadzeniu projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, 7 lipca 2008 roku, Emitent rozwiązał za porozumieniem stron w/w warunkową umowę sprzedaży, a kupującym w/w nieruchomość została spółka Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Emitenta. Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "TRITON KAMPINOS" o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 20.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w wysokości 60 mln PLN. Dopłaty zostały przeznaczone na finansowanie realizacji inwestycji Triton Park. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2011 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o..

W dniu 22.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Kampinos Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w łącznej wysokości 24,6 mln PLN. Dopłaty są przeznaczone na finansowanie zakupionej nieruchomości w miejscowości Łomna Las. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2017 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Kampinos Sp. z o.o.

Dnia 29 października 2008r. spółka Triton Development Sp. z o.o., zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 15 lokali usługowych w inwestycji Triton Park w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194 z panem Andrzejem Szmagałskim. Łączna wartość sprzedaży lokali usługowych wynosi 20.4 mln PLN brutto i przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Umowa ostateczna przenosząca prawo własności lokali zostanie zawarta przez strony po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Andrzej Szmagałski jest Prezesem Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o. - zależnej od Emitenta - oraz posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów.

**6)** Na dzień 30 czerwca 2008 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Posiadał natomiast zobowiązania handlowe (poza Grupą Kapitałową) w wysokości 5.430 tys. zł. w tym z tytułu zawartej umowy zakupu nieruchomości przy ul. Francuskiej w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku obowiązywało poręczenie udzielone przez Emitenta w formie hipotek kaucyjnych do łącznej wysokości 2.500 tys. zł na nieruchomości inwestycyjnej Emitenta, co stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i gwarancji bankowych – do łącznej wysokości 2.000 tys. zł – udzielonych przez Bank Milenium S.A. na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o. (zależnej od Emitenta do dnia 31 marca 2007 roku). Termin obowiązywania umowy zawartej na warunkach rynkowych upływa we

wrześniu 2008 roku. W związku z wydaniem oświadczenia przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to wygasło w II kwartale 2008 roku. Poręczenie zostało udzielone na warunkach rynkowych określonych w odrębnej umowie.

Na dzień 30 czerwca 2008 roku spółka Triton Development Sp. z o.o. posiadała zobowiązanie w wysokości 38.828 tys. zł tys. zł wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu (przyznanego w wysokości 100 mln zł) udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK. Zobowiązanie to ostało wykazane w bilansie w pozycji "kredyty pożyczki i papiery dłużne" zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązanie to zwiększyło się w stosunku do wartości wykazanej na 31 grudnia 2007 roku o 8.023 tys. zł. Jako zabezpieczenie kredytu ustanowiono hipoteki kaucyjne na nieruchomości, zastaw na udziałach Triton Development Sp. z o.o., weksle in blanco do łącznej wysokości 122 mln zł.

Poza prezentowanymi zobowiązaniami bilansowymi i pozabilansowymi, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniono zaliczki wpłacone przez nabywców lokali w inwestycji TRITON PARK na dzień 30 czerwca 2008 roku – wynosiły one 72.302 tys. zł - przy czym kwoty te wykazywane są w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe przychodów w wysokości 8.082 tys. zł, natomiast kwota 64.220 tys. zł została wykazana jako bieżący przychód wyliczony według metody wskaźnikowej opisanej w zasadach rachunkowości. W poprzednim roku zaliczki wpłacone do 31 grudnia 2007 roku przez nabywców lokali wynosiły 32.987 tys. zł i były wykazywane w całości jako rozliczenia międzyokresowe przychodów.

7) Na dzień 30 czerwca 2008 roku (przy uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych) nie występowały należności z tytułu pożyczek udzielonych poza Grupę Kapitałową.

8) W 2007 roku Spółka zrealizowała działania związane z emisją serii D.

W związku z objęciem i opłaceniem wszystkich oferowanych akcji, tj. 12.729.046 sztuk, w dniu 12 października 2007 roku Emitent dokonał przydziału akcji. Zakończenie procesu podwyższenia kapitału zakładowego nastąpiło z chwilą rejestracji w rejestrze sądowym zmian Statutu Spółki, co miało miejsce 13 grudnia 2007 roku. Począwszy od dnia 28 grudnia 2007 roku akcje nowej emisji, po asymilacji z akcjami uprzednio notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, znajdują się w obrocie giełdowym.

W związku z przeprowadzoną emisją akcji serii D, Spółka pozyskała kwotę 101.832 tys. zł. Po uwzględnieniu kosztów emisji akcji wynoszących 1.596 tys. zł, do dyspozycji Spółki pozostała kwota 100.236 tys. zł. W związku z Emisją Kapitał Zakładowy Spółki zwiększył się o kwotę 12.729.046 zł. Do momentu wykorzystania środków z emisji Akcji serii D na projekty wymienione w Prospekcie emisyjnym jako poszczególne cele emisji, środki były i częściowo nadal są inwestowane w bezpieczne instrumenty finansowe.

Wszystkie trzy cele emisji realizowane są zgodnie z założeniami przedstawionymi w prospekcie emisyjnym.

Realizując pierwszy z celów emisji, Spółka w 2007 roku przeznaczyła kwotę 60.000 tys. zł na realizację umów związanych z zakupem przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której prowadzona jest inwestycja TRITON PARK.

Realizując drugi z celów emisji, Spółka prowadzi działania zmierzające do zapewnienia infrastruktury planowanemu osiedlu w Starej Wsi. Wydatkowano dotychczas na ten cel niewielkie kwoty, projekt rozwija się zgodnie z planami.

Realizując trzeci z celów emisji, Spółka rozpoczęła w I kwartale 2008 roku kolejny projekt deweloperski TRITON WINNICA. W tym celu utworzona została spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o., która za kwotę 22,8 mln zł nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w rejonie Winnica dzielnicy Białołęka w Warszawie, przeznaczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Środki na zakup powyższej nieruchomości zostały przekazane przez Triton Development S.A. do spółki zależnej poprzez objęcie obligacji wyemitowanych przez tę spółkę.

Dnia 30 czerwca 2008 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o emisji akcji serii E o następującej treści:

- „1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i nie wyższą niż 1 812 500,00 zł (jeden milion osiemset dwanaście tysięcy pięćset złotych).
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1, zostanie dokonane poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1 złoty każda akcja, w liczbie nie mniejszej niż 500 000 (pięćset tysięcy) i nie większej niż 1 812 500 (jeden milion osiemset dwanaście tysięcy pięćset) akcji.
3. Cena emisyjna akcji serii E wynosi 8 zł (osiem złotych).
4. Akcje serii E uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy rozpoczynający się 1.01.2008 (pierwszego stycznia dwa tysiące ósmego roku).
5. Emisja akcji serii E zostanie przeprowadzona w formie subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem w całości prawa poboru akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.
6. Umowa lub umowy o objęciu akcji w trybie art. 431 § 2 pkt 1 KSH zostaną zawarte w terminie do dnia trzydziestego września dwa tysiące ósmego roku (2008-09-30).
7. Objęcie akcji serii E może nastąpić za wkłady pieniężne.”

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania za I półrocze 2008 roku uchwała nie została zrealizowana.

**9)** W dniu 4 sierpnia 2008 roku (RB 34/2008) Emitent dokonał korekty prognozy na rok 2008 dla Grupy Kapitałowej. Zgodnie z zasadami wynikającymi § 31 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych”, korekta prognozy stanowi nową prognozę wyników. Korekta polegała na przesunięciu części przychodów i kosztów związanych z realizacją TRITON PARK z roku 2008 na 2009 (dotychczas zakładano całość na 2008 rok). Przekazane prognozy nie zawierały danych jednostkowych Emitenta.

*Grupa Kapitałowa Triton Development*  
*Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2008 roku*

Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie dokonywana w okresach kwartalnych. Spółka przekazywać będzie w formie raportu bieżącego ewentualne korekty prognozy w przypadku, gdyby prognozowane wielkości miały się różnić o co najmniej 10% w stosunku do zamieszczonych w ostatniej przekazanej do publicznej wiadomości prognozie.

Poniżej zaprezentowano porównanie danych prognozowanych na cały rok 2008 i wartości zrealizowanych po sześciu miesiącach roku.

[tys. PLN]	Prognoza na rok 2008	Wykonanie po 6 miesiącach	Wykonanie w %
Przychody z działalności	169 775	87 442	52%
Wynik operacyjny	59 199	35 589	60%
Wynik netto	51 042	30 829	60%

**10)** Zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Spółce i pozostałym spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej bieżącą płynność finansową. Na dzień 30 czerwca 2008 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Na wskazany dzień bilansowy Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. posiadała zobowiązanie w wysokości 38.828 tys. zł wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK. Pozostający wolny limit kredytu – do maksymalnej wysokości 100 mln. zł, zapewnia spółce możliwość realizacji projektu. Spółki Grupy Kapitałowej nie posiadały żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązywały się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów. Spółka z Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

**11)** W okresie najbliższych lat działalność inwestycyjna Spółki i Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. związana będzie z realizacją nowo przyjętej strategii, ukierunkowanej na prowadzenie działalności deweloperskiej, opisanej w pkt 13 niniejszego sprawozdania. Inwestycje Spółki i całej Grupy Kapitałowej związane będą przede wszystkim z tą działalnością, przy czym właścicielem większości projektów będą spółki zależne, w których Emitent jest i będzie zaangażowany kapitałowo. Działalność inwestycyjna może być prowadzona z wykorzystaniem środków pochodzących z nowych emisji akcji oraz w razie potrzeby z wykorzystaniem kredytów inwestycyjnych. Opis przeprowadzonych działań w zakresie emisji akcji serii D i wykorzystania środków pozyskanych z tej emisji został przedstawiony w pkt 8, natomiast wstępny opis, w tym celów planowanej nowej emisji akcji serii E został przedstawiony w pkt 13. Sprawozdania z działalności.

W okresie najbliższych miesięcy działalność inwestycyjna skoncentrowana będzie na realizacji projektów TRITON PARK, STARA WIEŚ i TRITON WINNICA, a ponadto związana będzie z wykonaniem umów dotyczących zakupu nieruchomości w

miejsowości Łomna Las i na Saskiej Kępie w Warszawie (opis w pkt 13 Sprawozdania z działalności).

**12)** W I półroczu 2008 roku na wynik z działalności Grupy Kapitałowej miały wpływ następujące czynniki:

- wynik na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł 12.885 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem przychodów i kosztów projektu deweloperskiego, realizowanego przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o., w oparciu o metodę procentową - według stopnia zaawansowania sprzedaży lokali oraz poniesionych nakładów. Przyjęta zasada wyceny kontraktów długoterminowych (na podstawie MSR 11), jest stosowana przez spółki z branży Emitenta i została szczegółowo opisana w pkt. 8 wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 22.704 tys. zł i był w przeważającej części związany ze sprzedażą nieruchomości w Łodzi przez spółkę zależną AS Motors Investment Sp. z o.o. (opis w pkt 3 niniejszego sprawozdania), oraz wyegzekwowaniem środków z gwarancji dobrego wykonania wystawionej przez ForisBank na zabezpieczenie umowy z Warbud S.A. (opis postępowania w pkt 13 niniejszego sprawozdania).

**13)** Podstawowa informacja dotycząca Emitenta, mająca wpływ na przyszłe wyniki finansowe, dotyczy strategii. Całkowita reorientacja w kierunku działalności deweloperskiej, obowiązująca od grudnia 2006 roku, jest i będzie konsekwentnie realizowana.

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego w segmencie nieruchomości o podwyższonym standardzie i luksusowych. Strategia zakłada zabudowanie nieruchomości Emitenta oraz nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz wynajmu powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach deweloperskich. Emitent będzie także świadczył kompleksowe usługi z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o., prowadzącej inwestycję TRITON PARK. Również w najbliższych okresach sprawozdawczych, zaawansowanie sprzedaży i realizacji tego projektu będą decydujące dla wyniku skonsolidowanego.

Oddanie inwestycji TRITON PARK do użytkowania przewidywane jest w I połowie 2009 roku. Pod koniec 2007 roku miało miejsce spowolnienie prac budowlanych, było ono spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy przez generalnego wykonawcę. Nie mogąc wyegzekwować prawidłowego postępu prac, Zarząd Triton Development Sp. z o.o. zmuszony był wypowiedzieć umowę generalnego wykonawstwa. Zmiana firmy budowlanej na takim etapie inwestycji jest zmianą bardzo poważną. Dzięki ścisłej współpracy z MACE Polska Sp. z o.o., inwestorem zastępczym tej inwestycji, udało się szybko wprowadzić na plac budowy kolejnych

wykonawców. Realność powyższego terminu oparta jest na szacunkach MACE Polska Sp. z o.o. i znajduje odzwierciedlenie w przyjętym harmonogramie prac

W związku z odstąpieniem przez Triton Development Sp. z o.o. od umowy z Warbud S.A. (na realizację inwestycji TRITON PARK), co miało miejsce w IV kwartale 2007 roku, przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie zostało wytoczone przez Warbud S.A. powództwo o ustalenie nieistnienia zobowiązania Warbud S.A. do zapłaty odszkodowania oraz kar umownych na rzecz Triton Development Sp. z o.o. Pismem procesowym z dnia 12 marca 2008r. Warbud SA rozszerzył powództwo o żądanie zapłaty kwoty 2.236.030,07 złotych z odsetkami ustawowymi tytułem rozliczenia robót budowlanych w ramach inwestycji przy ul. Grójeckiej 194 oraz tytułem zwrotu kosztów sporządzenia opinii i badań sprawdzających jakość projektu budowlanego oraz jakość i zakres wykonanych prac na budowie. Z kolei pismem procesowym z dnia 27 maja 2008r. Warbud SA zmienił pierwotne żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast dotychczasowego powództwa o ustalenie nieistnienia zobowiązania Warbud S.A. do zapłaty odszkodowania oraz kar umownych na rzecz Triton Development Sp. z o.o. wniósł o zasądzenie kwoty 11.183.733,90 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 maja 2008r. do dnia zapłaty – tytułem bezprawnie zrealizowanej przez Triton Development sp. z o.o. gwarancji bankowej nr 840/06/WAR/CB należytego wykonania umowy. Jednocześnie Warbud SA podtrzymał żądanie zasądzenia kwoty 2.236.030,07 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem rozliczenia robót budowlanych. Łączna wartość roszczenia Warbud SA wynosiła więc na dzień 30 czerwca 2008r. 13.419.763,97 złotych. Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie rozpoznawał również powództwo wzajemne Triton Development sp. z o.o. przeciwko Warbud SA o zasądzenie kwoty 11.180.133,90 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu wzajemnego, tytułem kary umownej należnej Triton Development sp. z o.o. na podstawie art. 25 ust. 3 umowy z dnia 13 listopada 2006r. o wykonanie obiektu budowlanego. W dniu 21 maja 2008r. bank Fortis Bank Polska SA zapłacił na rzecz Triton Development sp. z o.o. kwotę 11.180.133,90 złotych tytułem gwarancji bankowej należytego wykonania umowy przez Warbud SA - a więc pełną kwotę roszczenia głównego objętą powództwem Triton Development sp. z o.o. przeciwko Warbud SA. Gwarancja bankowa opiewała na łączną kwotę 13.730.715,72 złotych. W związku z powyższą zapłatą Triton Development sp. z o.o. planował zmianę powództwa wzajemnego.

W dniu 24 lipca 2008 roku Triton Development Sp. z o.o. oraz Warbud S.A. podpisały ugodę kończącą spory będące przedmiotem postępowania przed Sądem Arbitrażowym. Na mocy ugody Warbud S.A. uznał prawo Triton Development Sp. z o.o. do zabezpieczenia z gwarancji bankowej uruchomionej przez Triton Development Sp. z o.o. i zatrzymania pobranych środków, jak również zobowiązał się do zapłaty na rzecz Triton Development Sp. z o.o. dodatkowej kwoty w wysokości 4.250.000 złotych. Strony uzgodniły, iż powyższe ustalenia wyczerpują wzajemne roszczenia stron wynikające z dotychczasowych stosunków prawnych związanych z budową osiedla Triton Park. Ugodzie nadana została w dniu 31 lipca 2008 roku forma wyroku Sądu Arbitrażowego.

W związku z faktem, iż należna zgodnie z ugodą kwota została przez Spółkę w całości wyegzekwowana, Spółka w 2008 roku wykaże z tego tytułu (w wyniku na pozostałej działalności gospodarczej) kwotę wysokości 16.696 tys. zł, z czego w sprawozdaniu za II kwartał (półrocznym) kwotę 12.446 tys. zł, a pozostałą część w sprawozdaniu za III kwartał 2008 roku.

W perspektywie najbliższych lat największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała również realizacja innych projektów, w tym między innymi inwestycji STARA WIEŚ, TRITON WINNICA, TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA.

Środki na realizację tych celów będą pochodzić z przeprowadzonej emisji akcji serii D, ewentualnie z nowych emisji akcji lub pozyskanych kredytów inwestycyjnych.

Dnia 15 maja 2008 roku Emitent zawarł ze spółką Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przedwstępną, a następnie w dniu 29 maja 2008 roku warunkową umowę sprzedaży działki o powierzchni 9 tys. m<sup>2</sup> położonej koło Warszawy w miejscowości Słubica, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa Wrocław. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta miała zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości, strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż do dnia 30 grudnia 2008 roku. Łączna cena nieruchomości wynosi brutto 1.098 tys. zł, przy czym kwota 1.064 tys. zł została potrącona z wierzytelności Triton Development S.A. należnej od Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. Nabyta działka leży w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości posiadanej przez Emitenta.

Dnia 15 maja 2008 roku Emitent zawarł ze spółką Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przedwstępną a następnie w dniu 29 maja 2008 roku umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 1,5 ha położonej w Legnicy. Łączna cena nieruchomości wynosi brutto 1.830 tys. zł, przy czym kwota 1.500 tys. zł została potrącona z wierzytelności Triton Development S.A. należnej od Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. Jednocześnie w dniu 29 maja 2008 roku Emitent zawarł ze spółką Uni-Truck Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze przedwstępną umowę sprzedaży w/w nieruchomości za cenę brutto 1.854 tys. zł. Strony umowy zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie do dnia 30 czerwca 2009 roku.

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego użytkowania działki o powierzchni 740 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ulicy Francuskiej 35, za cenę netto 4,5 mln zł, przy czym cena sprzedaży może zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie może zaoferować Emitent.

Na zakupionej nieruchomości Emitent wybuduje kameralny apartamentowiec o wysokim standardzie, w którym planowane jest 12 apartamentów. Wszystkie apartamenty są zarezerwowane, przy czym cena sprzedaży wyniesie 15 tys. zł za m<sup>2</sup>.



Poza wyżej wymienionymi czynnikami, na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych i developerów, stabilnością systemu podatkowego, nasileniem walki konkurencyjnej, zmianą kosztów budowy i zatrudnienia wykonawców, cenami nieruchomości i trudnością pozyskania nowych gruntów pod realizację projektów deweloperskich itp. Z uwagi na globalizację procesów gospodarczych, wpływ bieżącej ogólnoświatowej sytuacji makroekonomicznej, na sytuacje w poszczególnych krajach, nie jest wykluczone, że przełoży to się na sytuacje finansową klientów spółki. Sytuacja ta może powodować spowolnienie sprzedaży budowanych mieszkań, jednak w przypadku spółki nie wpłynie ona na tempo realizacji inwestycji.

Wyczerpujący opis czynników ryzyka, na które narażony jest Emitent znajduje się w Prospekcie emisyjnym przygotowany przez Emitenta w związku z publiczną ofertą akcji serii D. Prospekt emisyjny dostępny jest w pełnej wersji na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.tritondevelopment.pl](http://www.tritondevelopment.pl).

**14)** Obecne zarządzanie grupą kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej. W związku z przyjęciem powyższej formy działalności, wzrosło znaczenie sprawozdań skonsolidowanych grupy kapitałowej Triton Development S.A..

W I półroczu 2008 roku Emitent zgodnie z przyjętą strategią prowadził działania związane z reorganizacją Grupy Kapitałowej. Powołane zostały nowe spółki celowe do realizacji poszczególnych projektów, jak również – dla ujednolicenia rozpoznawalności nazwy – podjęto uchwały o dokonaniu zmian nazw spółek. Zmiana struktury organizacyjnej grupy kapitałowej została szczegółowo opisana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

**15)** Na dzień 30 czerwca 2008 roku Zarząd Emitenta składał się z następujących osób:  
Tomasz Zganiacz – Prezes Zarządu  
Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu

W dniu 19 marca 2008 roku Zarząd Spółki powołał Magdalenę Szmagałską na Prokurenta Spółki.

Zgodnie z § 15 statutu, reprezentacja Spółki jest dwuosobowa, członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą, kadencja Zarządu trwa trzy lata, a członków Zarządu wybiera się na okres wspólnej kadencji. Wszystkie czynności wykraczające poza zakres zwykłego Zarządu wymagają zgody Rady Nadzorczej, o ile przepisy prawa lub Statutu nie zastrzegły ich do wyłącznej decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Statut nie określa uprawnień dla Zarządu Spółki w zakresie podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Powołanie członków Zarządu Spółki na kolejną kadencję miało miejsce w dniu 29 czerwca 2007 r. Wskazany skład Zarządu Spółki od powyższej daty do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Na dzień 30 czerwca 2008 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1. Adam Szewczyk – Przewodniczący;
2. Marian Robełek – Członek;
3. Jerzy Milewski – Członek;
4. Zbigniew Czuba – Członek;
5. Jan Włoch – Członek.

Powołanie członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję miało miejsce w dniu 28 czerwca 2007 r. Wskazany skład Rady od powyższej daty do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Na dzień 30 czerwca 2008 roku skład osobowy zarządów spółek zależnych przedstawiał się następująco:

- Triton Development Sp. z o.o.  
Andrzej Szmagalski – Prezes Zarządu,
- Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednio AS Motors Investment Sp. z o.o.)  
Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu,
- Triton Real Management Sp. z o.o. (poprzednio Ping Invest Sp. z o.o.)  
Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu,
- Triton Winnica Sp. z o.o.  
Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu,
- Triton Kampinos Sp. z o.o.  
Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu,
- Triton Property Sp. z o.o.  
Tomasz Zganiacz – Prezes Zarządu,  
Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu.

W 2008 roku nie nastąpiły zmiany w zarządach w/w spółek

**16)** Umowy zawarte pomiędzy Emitentem a osobami aktualnie zarządzającymi przedsiębiorstwem nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanych stanowisk z jakichkolwiek przyczyn.

**17)** Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwie Emitenta w 2008 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w dodatkowych notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

**18)** Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 30 czerwca 2008 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu: 5 szt. akcji serii C uprawniających do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu i stanowiących poniżej 0,01% kapitału zakładowego Emitenta i głosów na Walnym Zgromadzeniu.  
Stan Posiadania akcji przez Magdalenę Szmagalską – Prokurenta Spółki Triton Development S.A. i Prezesa Zarządu spółek zależnych (Triton Investment Sp. z o.o. Triton Real Management Sp. z o.o. Triton Winnica Sp. z o.o. Triton Kampinos Sp. z o.o.)

oraz Andrzeja Szmagalskiego – Prezesa Zarządu Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. zostały zaprezentowany w pkt. 19 niniejszego sprawozdania.

**19)** Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Wykaz na dzień 30 czerwca 2008 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego.

- **Andrzej Szmagalski**  
Stan posiadania akcji Emitenta: 2.699.820 akcji serii A, 150.000 akcji serii B oraz 2.849.820 akcji serii D łącznie stanowiących 22,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 17.098.920 głosów, tj. 39,3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.  
Według stanu wiedzy Emitenta Akcjonariusz nie zmienił stanu posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.
- **Romuald Dzieńko**  
Stan posiadania akcji Emitenta: 299.980 akcji serii A, 500.000 akcji serii B oraz 995.208 akcji serii D łącznie stanowiących 7,1% kapitału zakładowego Emitenta i dających 4.995.108 głosów, tj. 11,5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.  
Według stanu wiedzy Emitenta Akcjonariusz nie zmienił stanu posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.
- **Magdalena Szmagalska – Prokurent Spółki**  
Stan posiadania akcji Emitenta: 649.990 akcji serii B, oraz 2.838.516 akcji serii C i D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.088.466 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.  
Według stanu wiedzy Emitenta Akcjonariusz nie zmienił stanu posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

**20)** Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego użytkowania działki o powierzchni 740 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ulicy Francuskiej 35, za cenę netto 4,5 mln zł, przy czym cena sprzedaży może zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie może zaoferować Emitent.

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł z Andrzejem Szmagalskim warunkową umowę sprzedaży działki o powierzchni 26 ha położonej pod Warszawą w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta miała zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Nabycie aktywów miało nastąpić ze środków własnych Spółki. Umowa przewidywała, że część ceny sprzedaży (10.000 tys. zł) mogła zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie mógł zaoferować Emitent.

*Grupa Kapitałowa Triton Development*  
*Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2008 roku*

Realizując strategię prowadzenia projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, 7 lipca 2008 roku Emitent rozwiązał za porozumieniem stron w/w warunkową umowę sprzedaży, a kupującym w/w nieruchomości została spółka Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Emitenta.

W związku z planami inwestycyjnymi Spółki związanymi z zakupami gruntów, między innymi wyżej wymienionych, w dniu 30 czerwca 2008 roku Walne Zgromadzenie pojęło uchwałę umożliwiającą emisję akcji serii E (w trybie oferty prywatnej zgodnej z Ustawą o ofercie publicznej z dnia 29 lipca 2005 roku) w liczbie nie mniejszej niż 500 tys. szt. i nie większej niż 1.812,5 tys. szt. o wartości nominalnej 1 zł i cenie emisyjnej 8 zł (szczegółowy opis w pkt 8 sprawozdania z działalności). W przypadku skorzystania z tej możliwości rozliczenia nabycia nieruchomości nastąpią następujące zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy:

Tabela: Wielkość i wartość rozwodnienia akcji Emitenta\*

Akcje	Liczba (w szt.)	% ogólnej liczby akcji (wyemitowanych na dzień 31.12.2007r.)	% ogólnej liczby akcji (wyemitowanych i planowanych)
Seria A	3 000 000	11,78%	11,00%
Seria B	1 500 000	5,90%	5,50%
Seria C	8 229 046	32,32%	30,18%
Seria D	12 729 046	50,00%	46,68%
Seria E (planowana)	1 812 500	-	6,65%
		100,00%	100,00%

\* Dane w tabeli zostały podane przy założeniu, że wszystkie akcje serii E zostaną objęte w ramach w/w oferty.

Poza w/w Emitentowi nie są znane jakiekolwiek inne ustalenia ani umowy, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

**21)** Zgodnie ze Statutem (§ 9) Kapitał Zakładowy Triton Development S.A. wynosi 25.458.092 złotych i dzieli się na:

- 3.000.000 akcji imiennych serii "A" o wartości nominalnej 1zł/akcja,
- 1.500.000 akcji imiennych serii "B" o wartości nominalnej 1zł/akcja,
- 8.229.046 akcji na okaziciela serii "C" o wartości nominalnej 1zł/akcja,
- 12.729.046 akcji zwykłych na okaziciela serii "D" o wartości nominalnej 1zł/akcja.

Każda akcja serii "A" i serii "B" posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, a każda akcja serii "C" oraz "D" posiada prawo do 1 głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje serii „A” i „B” o w/w uprawnieniach co do głosu, są w posiadaniu ośmiu osób fizycznych, przy czym zestawienie tych akcji będących w posiadaniu znaczących akcjonariuszy zostało zaprezentowane w pkt. 19 niniejszego sprawozdania.

Poza w/w Emitent nie emitował innych papierów wartościowych, w tym w szczególności takich, które dawałyby specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta.

**22)** Ponieważ Emitent nie realizuje programów akcji pracowniczych, nie prowadzi systemu kontroli tych programów.

**23)** Zgodnie z §11 Statutu Spółki Triton Development S.A. „Akcje są zbywalne z zastrzeżeniem ustawowych ograniczeń dotyczących zbywalności akcji wydawanych w zamian za wkłady niepieniężne.” Natomiast zgodnie z §10.2. Statutu „Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela wymaga zgody Rady Nadzorczej.” Wskazane ograniczenia są jedynymi wewnętrznymi ograniczeniami dotyczącymi przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wykonania prawa głosu z akcji Emitenta.

**24)** W miesiącu wrześniu 2008 roku Emitent i spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zawarły umowy na usługi audytorskie ze spółką BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Roczne umowy zakładają badanie sprawozdań finansowych za 2008 rok – w tym przeglądy sprawozdań półrocznych, rocznych skonsolidowanych i jednostkowych. Zgodnie z umowami, Spółki są zobowiązane do zapłaty wynagrodzenia z tytułu zawartej umowy na w/w czynności, w łącznej wysokości 106 tys. zł. Łączne wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych dotyczących 2007 roku wynosiło 115 tys. zł. W 2007 roku badania te zostały przeprowadzone przez spółkę BDO Numerica Sp. z o.o. – spółkę powiązaną z BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. Zawarcie umów było konsekwencją uchwały Rady Nadzorczej z dnia 21 sierpnia 2008 roku, dokonującej wyboru podmiotu świadczącego usługi audytorskie, do badania i przeglądu jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i grupy kapitałowej za rok obrotowy 2008.